



Kaupunginhallitus, § 233, 28.06.2021
Kaupunginhallitus, § 256, 24.10.2022

§ 256

Rantarakentamisen poikkeaminen Vallolammella tilalla Vallolammi

LAIIDno-2021-648

Kaupunginhallitus, 28.06.2021, § 233

Valmistelijat / lisätiedot:
Mika Palmulaakso
mika.palmulaakso@laitila.fi
Maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Asemapiirros.pdf

Kiinteistön 400-426-2-6 Vallolammi omistajat hakevat poikkeamislupaa Laitilan kaupungilta kahden uuden rantarakennuspaikan perustamiselle Vallolammin rantaan. Hakijat esittävät purettavaksi vanhan n. 36 k-m² kokoisen lomarakennuksen nykyiseltä paikalta. Purettava lomarakenus sijaitsee jo rakennetulla toisen lomarakenuspaikan välittömässä läheisyydessä. Uudet perustettavat lomarakenuspaikat on suunniteltu hakemuksessa rakennettavaksi rakennuspaikkakohtaisesti yksikerroksisen 70 k-m² loma-asunnon, 25 k-m² talousrakennuksen ja 25 k-m² saunarakennuksen rakentamiselle.

Hakija on toimittanut kaupungille poikkeamislupahakemuksen tarvittavine liitteineen. Kaupunki on kuullut rakennushankkeesta naapurikiinteistön omistajat. Naapurikiinteistön omistajilla ei ole ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Kaupunki on pyytänyt hankkeesta myös ELY-keskuksen lausuntoa kiinteistön rajalle rajoittuvasta Natura-alueesta. ELY- keskus ei ole hankkeesta lausuntoa antanut, mutta on todennut vaikutuksista Natura-alueeseen seuraavasti:

Rantarakentamissuunnitelmalla ei todennäköisesti merkittävästi heikennetä suojelun perusteena olevia luonnonarvoja läheisellä Nukinrahka-Hirvilamminsuon -Natura-alueella eikä tarkempaa arviota tarvitse tehdä.

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. Maakuntakaavassa annetulla loma-asutuksen mitoituksella lomasuntoja ko. alueella voi rakentaa 2-3 kp/rantaviiva kilometri, josta vapaata rantaa tulee olla 50 %. Vallolammilla on 10 kpl rakennettuja lomakiinteistöjä Euran puolella. Laitilan puolella Vallolammin rantaan rajoittuvia lomakiinteistöjä on 3 kpl. Rantaviivaa Vallolammella on 1.1 km. Loma-asuntoja on rantaviiva kilometrillä 3.6 kpl. Vapaata rantaa jää rakennusjärjestyksen mukaisten rakennuspaikkojen määrityksellä 73 %.

Rakennuspaikan vaatimuksesta on määrätty Laitilan kaupungin 10.5.2019 voimaantullessa rakennusjärjestyksen 13 §:ssä: **"Rakennuspaikan on oltava**



sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan ja maaperäolosuhteiltaan tarkoitukseen sovelias. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m² vesistön ranta-alueelle loma-asunnon rakennuspaikkaa muodostettaessa, mikäli rakentaminen muutoin alueelle on sallittu.”
Rantarakentamisen rakennusoikeuden määrästä on säädetty 15 §:ssä seuraavasti: ”**Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoittuvan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m². Joka voi koostua yhdestä enintään 120 m² loma-asunnosta, yhdestä enintään 30 m² saunarakennuksesta ja enintään 30 m² vierasmajasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden rajoissa. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 rakennusta lomarakennuspaikkaa kohti.”**

Uudisrakentamisen korkeudesta ja etäisyydestä rantaviivaan määrätään rakennusjärjestyksen 16 §:ssä: ”**Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 30 m etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueella kerrosluku saa olla enintään 1½.**” Sekä lisäksi ”**Rakennuspaikan rajoituessa vesistöön, vesijättöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä. Rakennusten alimman kosteudelle alttiin rakenteen rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1,6 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella, ellei tilastollisten mittausten tai muuten todisteellisesti pystytä osoittamaan, että korkeustaso on riittävä. Tulvaherkillä alueilla alin rakentamiskorkeus pitää harkita tapauskohtaisesti. Lomarakennuksen ja muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja kerrosluku enintään yksi saa rakentaa 15 m etäisyydelle rantaviivasta.”**

Lomarakennuksen laajentamisesta on määrätty rakennusjärjestyksen 17 §: ”**Olemassa olevaa lomarakennusta voi laajentaa edellyttäen, että rakennuksen laajennuksen jälkeen voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Jos lomarakennuksen sijainti on lähempänä rantaviivaa, kuin rakennusjärjestyksessä vaadittava 20 m, voidaan tällöin rakennusta laajentaa vai poispäin rannasta.”**

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen 13.2.2012 50 §:n päätöksen mukainen 250 €:n maksu.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, Kaupunginjohtaja

Laitilan kaupunginhallitus myöntää kiinteistölle 400-426-2-6 Vallolammi rantarakentamisen poikkemisluvan kaupungin rakennusjärjestyksessä rantarakentamisesta määrätyn rakentamismäärän ja -etäisyyksien ehdoin.



Perustelut:

Maankäyttöinsinööri on suorittanut 15.12.2020 kiinteistöllä maastokatselmuksen. Katselmuksessa tarkistettiin kiinteistön olemassa olevat lomarakennukset sekä varmistettiin uuden rakennuksen sopiminen rekennuspaikalle esitetyn mukaisesti. Poikkeamislupa ei aiheuta MRL 171 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteutumiselle ja alueenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkemislupa ei vaikeuta luonnosuojelutavoitteiden toteutumista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutukseltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Uudisrakentaminen lisää rakennuspaikkojen määrää yhdellä rantarakennuspaikalla. Nyt hakemuksessa olemassa oleva vanha rakennuspaikka siirretään uuteen paikkaan sekä lisäksi haetaan uutta rantarakennuspaikkaa tämän viereen. Siirrettävä lomarakennus sijaitsee aivan Vallolammin rantaviivan tuntumassa. Lomarakennus on ollut aikanaan vuokratyössä, joka on palautunut maanomistajalle vuokrasopimuksen umpeuduttua. Rakennusta ei voida laajentaa olemassa olevalla sijainnilla, koska se ei täytä voimassa olevan rakennusjärjestyksen vaatimuksia etäisyyksistä vesirajaan tai kiinteistörajaan. Nykyiselle rakennuspaikalle ei myöskään voida rakentaa valtioneuvoston asetuksella talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla olevan määräyksen mukaista jätevesijärjestelmää.

Sovelletut lainkohdat: Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 173 § ja 174 § sekä Laitilan kaupungin rakennusjärjestys 13 §, 15 §, 16 § ja 17 §.

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta sen tultua lainvoimaiseksi, jonka aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiantuntijana läsnä tämän asian käsittelyn ajan oli tekninen johtaja Mika Raula.

Kaupunginhallitus, 24.10.2022, § 256

Valmistelija / lisätiedot:
Mika Raula
mika.raula@laitila.fi
Tekninen johtaja

Liitteet

1 Uusi ehdotus toiselle rakennuspaikalle

Kiinteistön 400-426-2-6 Vallolammi omistajat hakevat uutta poikkeamislupaa Laitilan kaupungilta kahden uuden rantarakennuspaikan perustamiselle Vallolammin rantaan. Hakijoille on aiemmin myönnetty poikkeamislupa 28.6.2021 § 233. Luvan myöntämisen jälkeen hakijat haluavat muuttaa myönnetyn luvan toista



rakennuspaikkaa. Uusi rakennuspaikka sijoittuisi olemassa olevan loma-asunnon paikalle. Ely-keskukselta saadun kannanoton mukaan asia tulee käsitellä uutena poikkeamislupa-asiana. Koska uusi rakennuspaikka sijaitsee purettavan rakennuksen paikalla, se vaikuttaa vähemmän läheiseen Nukinrahka-Hirvilamminsuon -Natura-alueeseen.

Hakijat esittävät purettavaksi vanhan n. 36 k-m² kokoisen lomarakennuksen nykyiseltä paikalta. Purettava lomarakenus sijaitsee jo rakennetulla toisen lomarakenuspaikan välittömässä läheisyydessä. Uudet perustettavat lomarakenuspaikat on suunniteltu hakemuksessa rakennettavaksi rakennuspaikkakohtaisesti yksikerroksisen 70 k-m² loma-asunnon, 25 k-m² talousrakennuksen ja 25 k-m² saunarakennuksen rakentamiselle.

Hakija on toimittanut kaupungille poikkeamislupahakemuksen tarvittavine liitteineen. Kaupunki on kuullut rakennushankkeesta naapurikiinteistön omistajat. Naapurikiinteistön omistajilla ei ole ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Kaupunki on pyytänyt hankkeesta myös ELY-keskuksen lausuntoa kiinteistön rajalle rajoittuvasta Natura-alueesta. ELY- keskus ei ole hankkeesta lausuntoa antanut, mutta on todennut vaikutuksista Natura-alueeseen seuraavasti:

Rantarakentamissuunnitelmalla ei todennäköisesti merkittävästi heikennetä suojelun perusteena olevia luonnonarvoja läheisellä Nukinrahka-Hirvilamminsuon -Natura-alueella eikä tarkempaa arviota tarvitse tehdä.

Alueella ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentin mukaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai asemakaavaa. Maakuntakaavassa annetulla loma-asutuksen mitoituksella lomasuntoja ko. alueella voi rakentaa 2-3 kp/rantaviiva kilometri, josta vapaata rantaa tulee olla 50 %. Vallolammilla on 10 kpl rakennettuja lomakiinteistöjä Euran puolella. Laitilan puolella Vallolammen rantaan rajoittuvia lomakiinteistöjä on 3 kpl. Rantaviivaa Vallolammella on 1.1 km. Loma-asuntoja on rantaviiva kilometrillä 3.6 kpl. Vapaata rantaa jää rakennusjärjestyksen mukaisten rakennuspaikkojen määrityksellä 73 %.

Rakennuspaikan vaatimuksesta on määrätty Laitilan kaupungin 10.5.2019 voimaantullessa rakennusjärjestyksen 13 §:ssä: **"Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan ja maaperäolosuhteiltaan tarkoitukseen sovelias. Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m² vesistön ranta-alueelle loma-asunnon rakennuspaikkaa muodostettaessa, mikäli rakentaminen muutoin alueelle on sallittu."**

Rantarakentamisen rakennusoikeuden määrästä on säädetty 15 §:ssä seuraavasti: **"Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoittuvan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m². Joka voi koostua yhdestä enintään 120 m² loma-asunnosta, yhdestä enintään 30 m² saunarakennuksesta ja enintään 30 m² vierasmajasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden rajoissa. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 rakennusta lomarakenuspaikkaa kohti."**



Uudisrakentamisen korkeudesta ja etäisyydestä rantaviivaan määrätään rakennusjärjestyksen 16 §:ssä: **"Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 30 m etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueella kerrosluku saa olla enintään 1½."** Sekä lisäksi **"Rakennuspaikan rajoittuessa vesistöön, vesijättöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä. Rakennusten alimman kosteudelle alttiin rakenteen rakennuskorkeuden tulee olla vähintään 1,6 metriä keskiveden korkeuden yläpuolella, ellei tilastollisten mittausten tai muuten todisteellisesti pystytä osoittamaan, että korkeustaso on riittävä. Tulvaherkillä alueilla alin rakentamiskorkeus pitää harkita tapauskohtaisesti. Lomarakennuksen ja muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja kerrosluku enintään yksi saa rakentaa 15 m etäisyydelle rantaviivasta."**

Lomarakennuksen laajentamisesta on määrätty rakennusjärjestyksen 17 §: "Olemassa olevaa lomarakennusta voi laajentaa edellyttäen, että rakennuksen laajennuksen jälkeen voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Jos lomarakennuksen sijainti on lähempänä rantaviivaa, kuin rakennusjärjestyksessä vaadittava 20 m, voidaan tällöin rakennusta laajentaa vai poispäin rannasta."

Hakijalta peritään poikkeamislupapäätöksestä Laitilan kaupunginhallituksen 13.2.2012 50 §:n päätöksen mukainen 250 €:n maksu.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kattelus, Kaupunginjohtaja

Laitilan kaupunginhallitus myöntää kiinteistölle 400-426-2-6 Vallolammi rantarakentamisen poikkemisluvan kaupungin rakennusjärjestyksessä rantarakentamisesta määrätyin rakentamismäärän ja -etäisyyksien ehdoin.

Tämä poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta sen tultua lainvoimaiseksi, jonka aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että asiantuntijana läsnä tämän asian käsittelyn ajan oli tekninen johtaja Mika Raula.

Tiedoksi

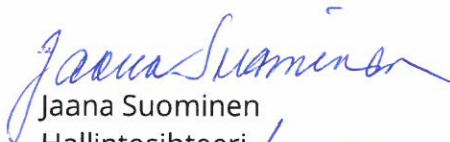
Hakijat; ELY-keskus



Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä 28.10.2022 alkaen kaupungin tietoverkossa

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa

Laitila
28.10.2022


Jaana Suominen
Hallintosihteeri /
vs. tietopalvelupääll.



Kunnallisvalitus

§256

Kunnallisvalitusohje

Päätökseen voidaan hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituskirjassa on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi
- muutosvaatimuksen perusteet

Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava. Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla voi valitusasiakirjat lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

Valitusaika on 30 päivää päätöksen tiedoksiannosta.

Turun hallinto-oikeuden postiosoite on PL 32, 20101 Turku ja käyntiosoite Sairashuoneenkatu 2-4, 20100 Turku, sähköposti turku.hao@oikeus.fi, puh. 0295642400 ja fax 0295642414. Sähköinen asiointi osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) 3 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 270 euroa.